MALAYAN UNITED FINANCE BERHAD

lwn.

TAN AH MOI @ TAN NYAR PONG (F) & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI, JOHOR BAHRU
DATO' ABDUL AZIZ BIN MOHAMAD H.
[SAMAN PEMULA NO. 31-806-88]
17 FEBRUARI 1993

UNDANG-UNDANG TANAH: Gadaian - Permohonan untuk perintah jualan - Permohonan dibawah s. 256 Kanun Tanah Negara-Bantahanpermulaan-Samaada notis yang di beri memudaratkan permohonan - Bantahan terhadap penyampaian notis berkanun.

Plaintif telah memberi pinjaman kepada defendan-defendan dan telah mendaftarkan gadaian keatas tanah yang didaftarkan diatas nama defendan-defendan bagi menjamin bayaran balik pinjaman tersebut. Defendan-defendan gagal membayar balik pinjaman dan atas keingkaran perjanjian oleh defendan-defendan plaintif telah membuat permohonan untuk perintah jualan di bawah s.256 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965).

Soalan yang timbul untuk keputusan Mahkamah ialah sama ada notis berkanun yang diberikan di bawah s.255 KTN 1965 boleh digunakan dan samaada pengunaan notis tersebut adalah sah. Defendan-defendan juga membuat bantahan terhadap penyampaian notis berkanun keatas mereka.

Diputuskan:
[1] Pemberian notis dalam Borang 16E di bawah s. 255 KTN 1965 tidaklah memudaratkan permohonan plaintif.

[2] Penghantar saman telah meninggalkan di alamat pihak defendan hanya satu Borang 16E dan satu surat peguam bagi kedua-dua defendan dan tidaklah seorang satu seperti yang dikehendaki di bawah s.43(1) KTN 1965. Oleh yang demikian tidak terdapat penyampaian yang sempurna keatas defendan-defendan.

[3] Oleh kerana tidak ada penyampaian, tempoh satu bulan untuk membayar yang diperuntukkan dalam s.255(1) KTN 1965 belum lagi bermula dan hak memohon jualan tanah itu belum lagi berbangkit.

[Permohonan plaintif untuk perintah jualan di tolak dengan kos].

Akta-akta yang dirujuk:
Kanun Tanah Negara 1965, ss. 254, 254(1)(b), 255(1) 256, 431(1)(c)

Bagi pihak plaintif - Y.L. Kan; T/n.. Allen & Gledhill
Bagi pihak defendan pertama - Nordin; T/n. Tia & Noordin
Bagi pihak defendan kedua - L.M. Ong; T/n. L.M. Ong & Co.

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Aziz bin Mohamad H:
Gadaian dalam kes ini telah didaftarkan pada 6 November 1985. Ia diwujudkan pada 5 November 1985 untuk menjamin bayaran balik, dengan faedah, kepada pemegang gadaian, iaitu plaintif, pinjaman sebanyak RM70,000. Defendan-defendan adalah tuanpunya berdaftar tanah yang digadai. Plaintif memohon perintah jualan di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara.

Menurut fasal 1 perjanjian dalam lampiran kepada suratcara gadaian ("perjanjian itu"), amaun pokok (**principal sum**) bersama dengan faedah adalah tertakluk kepada "**repayment on demand**", tetapi sehingga tuntutan dibuat, pinjaman itu kenalah dibayar balik dengan cara membayar faedah sahaja tiap-tiap bulan selama dua-puluh tiga bulan, dan membayar amaun pokok bersama dengan faedah pada bulan yang kedua-puluh empat.

Seandainya ansuran pertama bayaran balik ialah pada 1 Disember 1985, ansuran kedua-puluh empat ialah pada 1 November 1987. Maka pada 1 November 1987 amaun pokok dan faedah sepatutnya telah dibayar sepenuhnya.

Tetapi setakat 31 Mei 1988 amaun sebanyak RM85,508.89 masih lagi terhutang. Kesemua amaun itu sepatutnya sudah dibayar. Maka keingkaran (**breach**) telah berlaku mengenai kesemua amaun itu, bukan sahaja mengenai sesuatu ansuran tertentu.

Notis berkanun yang diberi adalah notis dalam Borang 16E di bawah s. 255 Kanun Tanah Negara. Ia bertarikh 20 Jun 1988.

Encik L.M. Ong yang mewakili defendan kedua membantah permohonan ini atas alasan bahawa ia adalah pramasa (**premature**). Beliau bergantung kepada fasal 4 perjanjian itu yang berkata:

> The chargee may demand payment of the Principal Sum and interest thereon or any part thereof by giving the chargor or the borrower three (3) months written notice in advance without assigning any reason thereto and upon the expiry of notice the chargor or the borrower shall pay to the chargee all sums owing and payable under this charge.

Encik Ong berkata bahawa terlebih dahulu mestilah diberi notis tiga bulan menuntut bayaran di bawah fasal itu sebelum notis berkanun itu boleh diberi. Oleh kerana tidak ada notis seperti itu, notis berkanun itu dan permohonan ini adalah tidak berasas.

Encik Y.L. Kan yang mewakili plaintif menjawab bahawa fasal 4 itu adalah terpakai dalam keadaan di mana tidak terdapat apa-apa keingkaran, tetapi dalam kes ini plaintif menuntut balik pinjaman itu kerana telah berlaku keingkaran dan oleh yang demikian fasal 12(a) adalah terpakai. Fasal itu berkata:

> 12. In the event of any breach by the chargor and the borrower, of any of the terms hereof of (**sic**) pertaining to:
>
> (a) payment of any of the instalments or any sum outstanding it shall be lawful for the chargee to demand full payment of the Principal Sum or the balance of the Principal Sum and all sums outstanding from the chargor in pursuance of s. 255 of the National Land Code ...
>
> ...

Saya bersetuju dengan Encik Kan bahawa fasal 4 adalah tidak terpakai dalam kes ini. Tempoh tiga bulan di bawah fasal itu hanya perlu diberi jika plaintif ingin menuntut balik kesemua amaun yang diberi pinjam walaupun tidak berlaku apa-apa keingkaran. Dalam kes ini telah berlaku keingkaran, dan fasal 12(a) adalah terpakai.

Tetapi memutuskan fasal manakah perjanjian itu yang terpakai hanyalah semata-mata melupuskan soal pentafsiran peruntukan-peruntukan perjanjian itu yang berkenaan. Ia masih tidak menyelesaikan masalah apakah bentuk notis yang betul untuk digunakan, sama ada Borang 16D atau 16E. Untuk itu, perlulah juga melihat kepada Kanun Tanah Negara.

Di bawah Kanun itu, ada diperuntukkan hanya dua situasi yang membangkitkan hak memohon perintah jualan.

Situasi pertama ialah situasi di bawah s. 254. Hak memohon perintah jualan berbangkit daripada sesuatu keingkaran oleh penggadai akan apa-apa perjanjian di pihaknya, seperti perjanjian untuk membayar sesuatu ansuran pada sesuatu tarikh tertentu. Dalam keadaan begitu, notis yang hendak diberi ialah Borang 16D dan notis itu menghendaki penggadai membetulkan (**remedy**) keingkaran itu dalam masa satu bulan atau apa-apa tempoh lain yang ditetapkan oleh gadaian yang berkenaan. Jika keingkaran itu tidak dibetulkan dalam tempoh itu, keseluruhan amaun yang dijamin oleh gadaian itu menjadi **due and payable** dan pemegang gadaian boleh memohon perintah jualan.

Fasal 4 perjanjian itu bukanlah untuk situasi sedemikian oleh kerana fasal itu bertujuan beroperasi tanpa sesuatu keingkaran. Tidak juga fasal 12 untuk situasi sedemikian oleh kerana ia memberi hak menuntut amaun pokok apabila berlaku keingkaran membayar sesuatu ansuran faedah tanpa memberi tempoh satu bulan untuk membetulkan keingkaran itu sebagaimana dikehendaki oleh s. 254.

Situasi kedua ialah situasi di bawah s. 255, di mana amaun pokok yang dijamin oleh sesuatu gadaian itu adalah **payable on demand**. Tuntutan boleh dibuat pada bila-bila masa melalui notis dalam Borang 16E. Jika bayaran tidak dibuat dalam masa sebulan dari penyampaian notis itu, hak memohon perintah jualan berbangkitlah.

Fasal 4 perjanjian itu bukanlah untuk situasi sedemikian. Di bawah fasal 4, jumlah pokok tidaklah **payable on demand** tetapi hanya setelah diberi notis tiga bulan. Tidak juga fasal 12 untuk situasi sedemikian, walaupun ia cuba menyamar sebagai untuk situasi sedemikian, oleh kerana amaun pokoknya tidaklah **payable on demand** tetapi apabila berlaku keingkaran sesuatu terma perjanjian itu.

Oleh yang demikian situasi-situasi yang dijangka dan diperuntukkan oleh ss. 254 dan 255 tidak boleh berbangkit di bawah fasal 4 atau fasal 12 perjanjian itu. Oleh kerana itu, dalam keadaan biasa, sesuatu gadaian yang

kepadanya dilampirkan peruntukan-peruntukan seperti itu akan menjadi masalah apabila hendak mendapatkan perintah jualan tanah yang dicagar. Katakanlah dalam hal gadaian dalam kes ini plaintif hendak menuntut balik amaun pokok setelah ansuran-ansuran faedah dibayar sewajarnya untuk beberapa bulan. Ia tidak boleh berharap untuk bergantung kepada fasal 12 oleh kerana tidak berlaku apa-apa keingkaran, sedangkan fasal 12 hanya boleh digunakan jika ada keingkaran. Maka ia akan bergantung kepada fasal 4. Tetapi ia tidak boleh bertindak di bawah s. 254 kerana seksyen itu terpakai hanya jika ada keingkaran, sedangkan dalam misal ini tidak ada keingkaran. Tidak juga boleh ia bertindak di bawah s. 255 kerana seksyen itu terpakai jika amaun pokok adalah **payable on demand** sedangkan di bawah fasal 4 amaun pokok itu tidak **payable on demand** tetapi hanya setelah diberi notis tiga bulan.

Sebaliknya pula, katakanlah defendan-defendan atau peminjam dalam kes ini telah ingkar tentang satu ansuran faedah dan plaintif hendak mendapat perintah jualan. Ia tidak boleh bertindak di bawah fasal 4, oleh kerana fasal 4 adalah untuk menuntut amaun pokok dalam keadaan tidak berlaku apa-apa keingkaran. Ia hanya boleh berharap untuk bertindak di bawah fasal 12, tetapi di bawah seksyen manakah ia akan bertindak? Tidaklah s. 255, kerana s. 255 terpakai jika amaun pokok adalah **payable on demand** sedangkan di bawah fasal 12 amaun pokok tidak **payable on demand** tetapi hanya jika berlaku keingkaran. Tidak juga boleh ia bertindak di bawah s. 254 oleh kerana, memandangkan ia bertindak di bawah fasal 12, ia tentu tidak akan memberi kepada defendan-defendan peluang satu bulan untuk membayar ansuran itu, sedangkan s. 254 memerlukan notis satu bulan untuk membetulkan keingkaran. Ia hanya boleh bertindak di bawah s. 254 jika ia tidak mempedulikan fasal 12 dan sanggup mengorbankan kemudahan yang diberi oleh fasal 12, iaitu kemudahan menuntut keseluruhan amaun pokok dan segala amaun yang **outstanding** tanpa memberi peluang kepada defendan-defendan untuk membetulkan keingkaran yang telah berlaku. Dengan mengorbankan kemudahan itu supaya dapat bertindak di bawah s. 254, plaintif akan terlebih dahulu memberi notis sebulan dalam Borang 16D untuk membetulkan keingkaran itu, dan hanya apabila keingkaran itu tidak dibetulkan barulah ia memohon perintah jualan. Itulah manfaatnya kepada defendan-defendan jika plaintif bertindak di bawah s. 254 melalui Borang 16D. Tetapi secara kebetulannya, dalam kes ini saya berpendapat tidaklah menjadi apa-apa beza seksyen manakah yang digunakan oleh kerana defendan-defendan telah ingkar tentang keseluruhan amaun RM85,508.89 itu, yang meliputi amaun pokok dan segala ansuran faedah. Plaintif telah memilih untuk bertin-dak di bawah s. 255 melalui notis dalam Borang 16E yang memberi tempoh satu bulan untuk membayar amaun itu. Sekiranya plaintif bertindak di bawah s. 254 melalui notis dalam Borang 16D, tindakan itu juga akan bertujuan untuk menuntut keseluruhan amaun itu oleh kerana keingkaran telah berlaku tentang keseluruhan amaun itu, dan defendan-defendan akan berhak kepada tempoh satu bulan juga untuk membayar. Mungkin disangka bahawa defendan-defendan akan berhak kepada tempoh tiga bulan dalam fasal 4, tetapi tempoh itu tidak mungkin "**such alternative period as may be specified in the charge**" yang dimaksudkan oleh s. 254(1)(b) oleh kerana tempoh alternatif itu ialah tempoh untuk membetulkan keingkaran, sedangkan tempoh dalam fasal 4 bukanlah tempoh untuk membetulkan keingkaran tetapi untuk membayar amaun pokok apabila dituntut **as of right** dan bukan kerana keingkaran.

Maka saya berpendapat, atas fakta-fakta tertentu kes ini, bahawa pemberian notis dalam Borang 16E di bawah s. 255 tidaklah memudaratkan permohonan ini.

Satu lagi bantahan pihak defendan ialah tentang penyampaian notis berkanun. Encik Noordin yang mewakili defendan pertama berhujah bahawa permohonan ini tidak sah kerana terdapat kecacatan dalam penyampaian notis itu kepada defendan-defendan. Encik Ong menyokong hujah itu.

Tentang penyampaian notis, fakta-faktanya adalah begini. Tidaklah dipertikaikan bahawa alamat terakhir yang diketahui bagi kedua-dua defendan ialah 7, Jalan Tempatan, Kota Tinggi, Johor. Borang 16E telah dialamatkan kepada kedua-dua defendan dan bertarikh 20 Jun 1988. Notis itu telah diiringi oleh surat firma peguam plaintif yang ditujukan kepada

kedua-dua defendan. Nama defendan pertama tertulis dahulu dalam notis dan surat itu. Dalam afidavitnya yang diikrarkan pada 16 Julai 1988, seorang yang bernama Albert Joseph berkata dia telah diminta menyampaikan notis dan surat itu kepada defendan pertama dan dia telah menyampaikannya kepadanya pada 17 Julai 1988, jam 10.15 pagi, di alamat itu. Dalam satu lagi afidavit yang diikrarkan pada 18 Julai 1990, dua tahun kemudian, dia berkata dia telah tertinggal nama defendan kedua dalam afidavitnya yang pertama. Dia berkata dia menyampaikan Borang 16E dan surat peguam itu kepada kedua-dua defendan dengan meninggalkan dokumen-dokumen itu di alamat itu.

Adalah jelas kepada saya bahawa Albert Joseph telah meninggalkan di alamat itu hanya satu Borang 16E dan satu surat peguam bagi kedua-dua defendan, dan tidaklah seorang satu. Itulah sebabnya, saya percaya, mengapa dia tertinggal nama defendan kedua dalam afidavitnya yang pertama. Apabila dia melihat dokumen-dokumen yang dia tinggalkan di alamat itu dia mungkin telah nampak nama defendan pertama yang ditulis dahulu dalam dokumen-dokumen itu tanpa menyedari bahawa defendan kedua pun turut ditujukan dalam dokumen-dokumen itu.

Encik Kan berkata bahawa penyampaian sedemikian dibenarkan di bawah s. 431(1)(c) Kanun Tanah Negara, yang berbunyi seperti berikut:

> 431.(1) Without prejudice to any other method of service, a notice may be served on a person or body for the purposes of this Act -
>
> ...
>
> (c) by leaving the notice in a cover addressed to the person or body -
>
> (i) at the person's usual or last known abode or place of business;
>
> ...

Pada pendapat saya, dalam kes ini tidak terdapat penyampaian kepada defendan-defendan oleh kerana peruntukan itu tidak dipatuhi. Di bawah peruntukan itu, adalah tidak memadai membuat penyampaian dengan hanya meninggalkan satu notis yang ditujukan kepada dua orang yang tinggal di alamat yang sama. Notis hendaklah terkandung dalam sampul dan sampul itu mestilah dialamatkan kepada orang yang berkenaan. Jika terdapat dua orang yang hendak disampaikan di alamat yang sama, tiap-tiap seorang mestilah diberikan notis dalam sampul surat yang berasingan yang dialamatkan kepadanya. Itu telah tidak dilakukan dalam kes ini.

Oleh kerana tidak ada penyampaian, tempoh satu bulan untuk membayar yang diperuntukkan dalam s. 255(1) belum lagi bermula dan hak memohon jualan tanah itu belum lagi berbangkit. Saya menolak permohonan ini dengan kos.